

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE  
No: 010248**

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.  
Dossier # : 041020001**

Giuseppe Lodico  
Giovanna Lucia

Bénéficiaires  
Intimés

c.

B.Cata Construction inc.

Entrepreneur  
Demandeur

Et  
La Garantie Qualité Habitation.

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

**1<sup>er</sup> mars 2005**

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

---

**ARBITRE :**  
**Marcel Chartier, avocat**  
**Société pour la résolution des conflits (Soreconi)**  
**555, ouest, boul. René- Lévesque bureau 1220**  
**Montréal, QC , H2Z 1B1**

## **ARBITRAGE**

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 20 octobre 2004.

En avant-propos, il faut souligner que, dans ce dossier-ci, l'Entrepreneur est demandeur ainsi qu'il appert dans la demande d'arbitrage auprès de Soreconi.

### **Historique du dossier**

10 novembre 2002	Promesse d'achat
30 avril 2003	Contrat d'achat notarié
24 décembre 2003	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour effectuer des correctifs.
9 janvier 2004	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour effectuer des correctifs, réparations ou remplacements.
11 février 2004	Demande de conciliation par l'Administrateur à l'Entrepreneur.
16 février 2004	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur pour diverses plaintes en 14 points.
21 février 2004	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour diverses plaintes et problèmes.
28 juin 2004	Avis des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour divers problèmes.
17 juillet 2004	Prise de possession par les Bénéficiaires
12 août 2004	Lettre des Bénéficiaires à

l 'Entrepreneur pour divers problèmes.

29 septembre 2004

Décision de l'Administrateur en 72 points.

19 octobre 2004

Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires et par l'Entrepreneur .

20 octobre 2004

Mandat de l'arbitre soussigné.

10 décembre 2004

1<sup>ère</sup> Audition, sur la demande des Bénéficiaires appelants.

13 décembre 2004

Décision sur la 1<sup>ère</sup> audition.

25 février 2005

2<sup>ième</sup> Audition, sur la demande de l'Entrepreneur appelant.

25 février 2005

Remise pour une 2<sup>ième</sup> journée d'audition sur la demande de l'Entrepreneur appelant

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRES**

M. Giuseppe Lodico  
Mme Giovanna Lucia  
9211 Viau,  
St-Leonard QC H1R 2V7

### **ENTREPRENEUR**

B. Cata Construction. inc.  
C.P. 23008 Succ. Couture  
St-Leonard, QC H1R 3X4

### **ADMINISTRATEUR**

La garantie Qualité Habitation  
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou  
Anjou, QC, H1M 3M2

## **AUDITION DU 25 FÉVRIER 2005**

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des Bénéficiaires, soit au 9211, Viau, St-Leonard, Québec, le 25 février 2005.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme. Giovanna Lucia, Bénéficiaire
  - b) M. Giuseppe Lodico, Bénéficiaire
  - c) Me Gianfranco Salerno procureur de l'Entrepreneur
  - d) Mme Betty Catania, représentante de l'Entrepreneur
  - e) M. Antonio Catania, représentant de l'Entrepreneur
  - f) Me Avelino De Andrade, procureur de l'Administrateur
  - g) M. Normand Pitre, conciliateur de l'Administrateur
- [3] En début d'audition le procureur de l'Administrateur a fait une objection préliminaire faisant remarquer à l'arbitre qu'il n'avait pas juridiction puisque l'Entrepreneur était, dit-il, prêt à faire les travaux en autant que les Bénéficiaires lui paient ce qu'il prétendait lui être dû. Au surplus, dit le procureur, l'Entrepreneur ne s'est pas présenté à la conciliation..
- [4] Or, dans les faits, l'Entrepreneur était sûrement insatisfait de la décision de l'Administrateur puisque il a inscrit son insatisfaction en arbitrage et qu'il a soumis le différend à l'organisme Soreconi ( Société pour la résolution des conflits inc.), dont le soussigné est membre à titre d'arbitre. Soreconi a envoyé la demande d'arbitrage au soussigné.
- [5] Il y a déjà eu une audition le 10 décembre 2004 par le soussigné et sa décision a été rendue le 13 décembre 2004, sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [6] Les points 64 et 68 des 72 points du rapport de l'Administrateur sont allés en arbitrage à la demande des Bénéficiaires. Ces derniers n'étaient pas satisfaits de la décision du conciliateur de l'Administrateur aux points 64 et 68.

- [7] En ce qui concerne l'Entrepreneur, ainsi qu'il appert de sa demande à Soreconi, il n'était pas satisfait de la décision de l'Administrateur sur les points 1 à 53, et cela est très clair dans le formulaire de demande d'arbitrage qu'il a signé auprès de Soreconi en date du 19 octobre 2004. L'Entrepreneur n'avait pas alors à mentionner les motifs de son insatisfaction, quoiqu'il se plaigne de ne pas avoir pu visiter la maison avec les Bénéficiaires avant leur prise de possession. En effet, dans le formulaire, il écrit : « They did not go through the house with the contractor before entering the home. ». C'est vrai.
- [8] La demande d'arbitrage a donc été faite en bonne et dû forme par l'Entrepreneur et l'arbitre a juridiction .
- [9] L'arbitre, avec toutes les parties présentes, a fait le tour de la bâtisse pour prendre connaissance de tous les points soulevés par la décision de l'Administrateur à l'extérieur de la maison aussi sur plusieurs points à l'intérieur de même qu'un certain nombre d'autres points, comme on le verra plus loin, où les réclamations ne font plus l'objet de litige.
- [10] Au point 1, le conciliateur, M.. Normand Pitre, écrit ce qui suit :

### **«1. RACCORDEMENT DE LA FOURNAISE**

Les propriétaires nous mentionnent que lors de la prise de possession , ils ont dû choisir entre le raccordement du chauffe-eau ou de la fournaise.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que l'installation de la fournaise n'était pas complétée, le raccordement au gaz étant absent et les systèmes d'alimentation en air et d'évacuation non complétés..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.»

- [11] Ce point constitue un imbroglio invraisemblable. En effet il semble bien qu'au début la fournaise et le chauffe-eau étaient connectés. Par la suite, le chauffe-eau a été déconnecté pour faire place à un chauffe-eau électrique lequel, cependant, n'a jamais été installé. Il semble qu'il y ait eu discussion à savoir si le chauffe-eau serait à l'électricité ou au gaz naturel. On serait revenu au gaz naturel comme dernière option, le chauffe-eau a été installé

par les Bénéficiaires après une désinstallation de la fournaise, en juillet 2004 quand les Bénéficiaires ont pris possession de leur logement.

[12] Quoi qu'il en soit, les Bénéficiaires ont fait reconnecter la fournaise par la suite. C'est donc fait et payé. Le 16 février 2004, les Bénéficiaires écrivaient à l'Entrepreneur; à la page 3 de leur lettre à l'item 11 on peut lire ce qui suit :

« The natural gaz connection for the house ( heating, fireplace, hot water tank and kitchen stove ) was done in February 2004 . : **WHY SO LATE?**»

[13] Puis l'épouse de l'Entrepreneur qui est dans la construction depuis 30 ans avec son époux a témoigné dans le sens de la lettre qu'elle écrivait à l'Administrateur le 12 octobre 2004 et dont voici la teneur:

«#1 Raccordement de la Fournaise

First and foremost, the above client forced themselves in the above home, by changing locks and setting an alarm system without our knowledge ( as per letter sent to you on July 20-04 ) which automatically excludes their rights in claiming for anything from B Cata. Reason being the home was never visited together prior to entering. From July 17-04 to your visit of September 10-04 anything could have happened.

After this event had occurred we placed our Lawyer Gianfranco Salerno to take over this issue.

The story of the furnace is as follow. The plan from the start of building the home, was to be prepared for gas furnace and all the rough was done for that and paid for in the contract from Plomberie Mega and ITA Air conditioning. The clients seem to change their minds not only on this subject but many more others. They decided they did not want the gas but electric, when an estimate was provided to the client, they said OH NO, this costs too much ( they did not realize that this has to be done prior to finishing the home and not at the end). For proof on this we had the clients sign the paper for Gaz Metro instead of us. The week before their entering of the above home, they had Plomberie Me-Ga and ITA air conditioning finish their work and paid them in full without our consent nor our approval and without having the notary Palombi send us payment, as per our contract. Therefore, if the raccordement and the system d'alimentation en air is incomplete as per your visit on Sept 10-04. The clients paid directly Me-Ga and ITA without them finishing the work.

We also had advised by letter to the above clients that if they paid directly themselves, we are excluding any responsibility for the future.

Sincere

Betty Catania »

[14] Peut-être les Bénéficiaires ont-ils une réclamation contre l'Entrepreneur mais l'arbitre n'a pas juridiction pour en décider.

[15] En conséquence, ce point n'a plus sa raison d'être en arbitrage et le soussigné réserve les recours des parties devant un tribunal civil s'il y a lieu.

[16] Au point 2, on peut lire :

**«2. MÂTS ÉLECTRIQUES**

Les propriétaires nous mentionnent que les mâts électriques et leurs câbles sont beaucoup trop près de balcons et non sécuritaires par le fait même.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation, laquelle est dangereuse pour la sécurité des occupants..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.»

[17] L'Entrepreneur reconnaît ce point et dit que ce sera fait au printemps lorsque la température le permettra.

[18] En conséquence, l'arbitre prend acte de l'admission de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur et ajoute que les correctifs devront être faits avant le dernier jour du mois de mai 2005.

[19] À l'item 3, on y lit :

**«3. PORTES EXTÉRIEURES EN FACADE ( 2 )**

Les propriétaires nous mentionnent, dans leur lettre du 24 décembre 2003, que les 2 portes en façade sur le balcon de béton sont abîmées.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[20] L'Entrepreneur dit que lorsqu'ils ont posé la brique, tout était protégé; et il était là et il a vérifié lui-même. Et il est catégorique quand il dit qu'il est impossible que les légers dommages puissent être dûs à des briques, comme le croient les Bénéficiaires. Les locataires sont arrivés en juillet 2003 et les Bénéficiaires, quant à eux, sont entrés en juillet 2004. Il n'y a jamais eu d'inspection pré-réception. Une seule chose est certaine c'est qu'il y avait des dommages aux 2 portes extérieures en date du 24 décembre 2003. Or cette date est bien tardive pour pouvoir permettre au soussigné d'en mettre la responsabilité sur l'Entrepreneur, selon le Règlement.

[21] En conséquence, l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur car cette dernière est basée sur une réclamation écrite en date du 12 août 2004 ainsi qu'il appert au rapport qui fait la base de la dite décision.

[22] Au point 4 et 5, on peut lire :

«4. **BALCON AVANT**

**5 BALCON ARRIÈRE**

Les propriétaires nous mentionnent que les panneaux de sol installés sur les balcons avant et arrière au 1<sup>er</sup> étage, sont installés d'une façon inacceptable.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché...»

[23] L'Entrepreneur reconnaît que les panneaux sont installés de façon inacceptable au balcon avant.

[24] En conséquence, l'arbitre donne acte de l'admission de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur. Les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[25] Quant au balcon arrière l'arbitre a pu voir la dénivellation qui n'est pas très évidente. Il y a une très légère dénivellation qui ne nuit ni à la sécurité ni à l'usage du balcon. Cette

dénivellation minime est fort tolérable pour un balcon et ce genre de construction extérieure exposée aux intempéries.

[26] En conséquence, l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur sur ce point.

[27] Au point 6, on y lit

**«6. CRÉPI SUR LA FONDATION ET L'ESCALIER**

Les propriétaires nous mentionnent que le crépi n'a pas été installé sur la fondation et l'escalier en façade.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché...»

[28] L'arbitre a vu le plan et il a été à même de constater que le crépi doit être installé sur la fondation et l'escalier en façade selon le plan, même si l'Entrepreneur a témoigné à l'effet qu'il s'agit d'un plan-maître .

[29] En conséquence, l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur et les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005..

[30] Au point 7, on y lit :

**«7. GOUTTIÈRES**

Les propriétaires nous mentionnent qu'une des gouttières en façade a besoin qu'un des raccords soit inversé, puisque l'eau s'écoule de celui-ci.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché...»

[31] Lors de l'inspection, avec les personnes présentes, l'arbitre a pu constater qu'il y avait un raccord qui était renversé, l'Entrepreneur a admis le fait aussi.

[32] En conséquence, l'arbitre prend acte de l'admission de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur. Les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005..

[33] Au point 8, on y lit :

**«8. MAIN COURANTE**

Les propriétaires nous mentionnent l'absence de main courante dans l'escalier du côté sud.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[34] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont reconnu que la situation était maintenant corrigé.

[35] En conséquence, l'arbitre prend acte de la correction et il n'a plus à statuer sur cet item,.

[36] Au point 9 a), on y lit :

**«9 a).FIXTURES EXTÉRIEURES**

Les propriétaires nous mentionnent que le câblage pour les fixtures électriques extérieures est en place, mais que celles-ci sont toujours absentes.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[37] Le soussigné a pu remarquer que, effectivement, les fixtures électriques extérieures ne sont pas en place.

[38] En conséquence, l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur. Un délai est accordé pour faire les réparations qui s'imposent jusqu'à la fin du mois de mai 2005.

[39] Au point 9b, on y lit

**«9b).PRISE DE COURANT EXTÉRIEURE ( 9211 VIAU)**

Les propriétaires nous mentionnent que la prise de courant extérieure n'a toujours pas été mise en place, puisque le crépi n'est toujours pas fait.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[40] Les parties ont reconnu que la prise de courant extérieure a été mise en place.

[41] En conséquence, l'arbitre prend acte de la correction et il n'a plus à statuer sur cet item..

[42] Au point 10, on y lit :

**«10. ESCALIER DE BÉTON MENANT AU LOGEMENT DU SOUS-SOL.**

Les propriétaires nous mentionnent que la dernière contre-marche de l'escalier de béton est d'une hauteur inégale, soit environ de 2 ½ pouces sur toute sa longueur.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[43] L'arbitre a pu constater, de visu, qu'il y avait véritablement une hauteur inégale, d'environ 2 ½ pouces. L'Entrepreneur a reconnu qu'il fallait corriger.

[44] En conséquence, l'arbitre prend acte de l'admission de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur. Un délai est accordé pour faire les réparations qui s'imposent jusqu'à la fin du mois de mai 2005.

[45] Au point 11, on y lit :

**«11. GARDE-CORPS DE L'ESCALIER ARRIÈRE**

Les propriétaires nous mentionnent que la finition des garde corps sur l'escalier arrière laisse à désirer puisque des traces de rouille sont apparentes à quelques endroits et que des trous sans raisons sont présents dans les tuyaux servant de main courante.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[46] Les traces de rouille auxquelles fait référence l'Administrateur sont à peine perceptibles à 2 endroits.

[47] Quant aux trous, ils n'ont pas été faits sans raison mais plutôt pour galvaniser le métal. Il s'agit, selon l'Entrepreneur d'une pratique normale et courante. Le conciliateur n'avait remarqué que quelques trous mais il y en a un grand nombre qui sont situés en dessous du métal avec le résultat que l'on ne les voit pas. D'autre part, en ce qui concerne les trous qui sont apparents, ils étaient nécessaires selon la preuve prépondérante.

[48] En conséquence l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur..

[49] Au point 12, on y lit

**«12..ALUMINIUM AUTOUR DES POTEAUX DE SOUTIEN DES GALERIES ARRIÈRES**

Les propriétaires nous mentionnent que l'aluminium entourant les poteaux de soutien est mal fixé et a été abîmé lors de l'installation des garde-corps.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[50] Comme le soumet le procureur de l'Administrateur, les garde-corps sont vissés sur l'aluminium; donc l'aluminium a été installé en premier lieu, et ce que l'on a vu ressemble à une brûlure de soudure. Or l'Entrepreneur a déclaré qu'aucune soudure n'a été faite sur place; il n'a aucune responsabilité.

[51] En conséquence l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur.

[52] Au point 13, on y lit

**«13.COUPE-FROID**

Les propriétaires nous mentionnent que les coupe-froid des portes extérieures ont besoin d'ajustements,

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[53] Il est évident que les coupe-froid des portes extérieures doivent être ajustés correctement. Sur ce point, le Bénéficiaire a déclaré qu'il les a ajustés artisanalement pour l'hiver mais qu'il n'est pas satisfait de son ouvrage. Il n'y a aucun doute qu'il y a encore de l'air qui passe à cet endroit.

[54] En conséquence l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur. Un délai est accordé pour faire les réparations qui s'imposent jusqu'à la fin du mois de mai 2005.

[55] Au point 14, on y lit

**«14.CALFEUTRAGE DES FENÊTRES ET DES PORTES AU SOUS-SOL**

Les propriétaires nous mentionnent que le calfeutrage des fenêtres et des portes au sous-sol n'est pas fait.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[56] L'Entrepreneur admet qu'il y a lieu de calfeutrer les fenêtres et les portes du sous-sol .

[57] L'arbitre prend acte de son admission et maintient la décision de l'Administrateur. Un délai pour faire les travaux correctifs est accordé jusqu'à la fin du mois de mai 2005.

[58] Au point 15, on y lit :

**«15.SEUIL DE LA PORTE DU RANGEMENT EXTÉRIEUR ( 9213)**

Les propriétaires nous mentionnent que le que le seuil de la porte de l'espace de rangement sous le balcon est posé à l'envers

. Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[59] L'Entrepreneur dit que le joint d'étanchéité ou coupe-froid du bas de la porte protège adéquatement contre le ruissellement d'eau à l'intérieur. La face verticale extérieure du seuil est " flush" avec la porte, continue l'Entrepreneur; la porte est du côté extérieure du seuil, il ajoute qu'il n'y a jamais eu de ruissellement à ce jour. La porte qui ouvre vers l'extérieur est à effleurement avec la partie extérieure du cadre du seuil.

[60] Après l'avoir examiné, il ne fait aucun doute au soussigné que le seuil de la porte de l'espace de rangement, sous le balcon, est posée à l'envers . Nonobstant ce qui est plaidé par le procureur de l'Administrateur, il n'est question de pentures ni dans la dénonciation des Bénéficiaires ni dans le rapport du conciliateur. Donc statuer sur les pentures serait "ultra vires" .

[61] En conséquence, l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur pour le seuil de la porte. Quant au délai, le changement devra être fait avant la fin du mois de mai 2005.

[62] Au point 16, on y lit :

**«16.OUVERTURE DANS LE REVÊTEMENT DE BRIQUES SOUS LES ENTRÉES ÉLECTRIQUES**

Les propriétaires nous mentionnent que des briques ou du mortier sont manquant sous les entrées électriques sur le mur de briques.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[63] Sur ce point, l'Entrepreneur a reconnu qu'il manquait des briques ou du mortier sous les entrées électriques.

[64] En conséquence l'arbitre prend acte de l'admission de l'Entrepreneur et il maintient la décision de l'Administrateur. Les correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[65] Au point 17, on y lit :

**«17TROU DANS LA FONDATION À CÔTÉ DE LA PORTE DE SERVICE AU SOUS-SOL EN FAÇADE**

Les propriétaires nous mentionnent un manque de béton dans la fondation à côté de la porte de service au sous-sol.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[66] Ce point a été reconnu par l'Entrepreneur et le soussigné prend acte de l'admission faite par l'Entrepreneur.

[67] En conséquence, l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur et les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[68] Au point 18, on y lit :

**«18.FISSURES SUR LE BALCON AVANT**

Les propriétaires nous mentionnent que des réparations sur la dalle de béton du balcon avant sont inachevées.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[69] Le soussigné a constaté par lui-même qu'il y avait en effet de légères fissures sur la dalle de béton qui ne contreviennent ni à la sécurité ni à l'usage, c'est plutôt un peu inesthétique.

[70] En conséquence l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur.

[71] Au point 19, on y lit :

**«19.ADRESSE MANQUANTE**

Les propriétaires nous mentionnent que la plaque comportant l'adresse civique du logement 9211 A est absente.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[72] Les parties ont reconnu que ce point a été rectifié.

[73] En conséquence le soussigné prend acte du règlement entre les parties et il n'y a donc plus lieu de statuer sur cet item.

[74] Au point 20, on y lit :

**«20.VENTILATION DE LA CHAMBRE FROIDE**

Les propriétaires nous mentionnent que la ventilation est absente dans la chambre froide.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[75] La preuve nous révèle que, sur les plans il n'y a qu'une grande chambre froide, c'est par la suite que les parties ont convenu de séparer en deux la chambre froide pour y faire une salle de lavage : avec les modifications, le trou d'aération se trouve dans la salle de lavage et il n'y en a pas dans la chambre froide. Il y a eu entente pour une salle de lavage et une chambre froide. Actuellement le trou que l'on voit dans la salle de lavage, c'est un trou où est connecté la sècheuse. Il y a donc maintenant 2 pièces dans la chambre froide nonobstant les plans; c'est l'Entrepreneur qui a construit la cloison. D'une part il n'y a aucun écrit qui fasse mention de ventilation dans chaque pièce. D'autre part il n'est pas en preuve qu'il y ait eu une entente à l'effet de faire une ventilation dans la chambre froide maintenant plus petite. Ni les Bénéficiaires ni l'Entrepreneur n'ont parlé d'une entente écrite sur la ventilation. Lors de l'audition seul le Bénéficiaire est d'avis que l'Entrepreneur devrait faire un trou pour la ventilation.

[76] En conséquence, comme il n'y a ni écrit, ni entente admise par l'Entrepreneur, le soussigné rejette la décision de l'Administrateur.

[77] Au point 21, on y lit :

**«21.FISSURES DANS LA FONDATION**

Les propriétaires nous mentionnent la présence de fissures dans la fondation. Une première fissure se situant au-dessus de la fenêtre du sous-

sol sur le côté droit, laquelle se prolonge dans la brique et une 2<sup>e</sup> au-dessus de la porte patio arrière au sous-sol.

Lors de notre inspection nous avons constaté la situation dans les 2 cas. En ce qui attrait à la 1<sup>ère</sup> fissure au-dessus de la fenêtre du sous-sol sur le côté droit, celle-ci se prolonge dans les 1<sup>er</sup> rangs de briques. En ce qui attrait à la deuxième fissure, celle-ci nous apparaît tout simplement comme une fissure de retrait normal et sans conséquence pour la stabilité structurale de l'immeuble.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications et les correctifs requis, sur sa fissure et les briques situés au-dessus de la fenêtre du sous-sol selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[78] Au premier paragraphe, en ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> fissure, l'arbitre a pu effectivement constaté qu'il y avait une fissure au dessus de la fenêtre et qu'elle se prolongeait dans une brique de la 1<sup>ère</sup> rangée; il s'agit d'une fissure très légère. Toutefois elle n'est sûrement pas normale. Il y a donc lieu, de remplacer la brique d'une part et de refaire le mortier où l'on voit la fissure d'autre part.

[79] En conséquence, l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur et l'Entrepreneur devra faire les corrections qui s'imposent avant la fin du mois de mai 2005.

[80] En ce qui concerne la 2<sup>ième</sup> fissure dont il est question plus haut, l'Entrepreneur est d'accord, bien sûr, avec la décision de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agit d'une fissure de retrait normal.

[81] Au point 41, on y lit :

**«41.DRAIN EXTÉRIEUR DEVANT LA PORTE DE GARAGE**

Les propriétaires nous mentionnent que l'installation du drain extérieur devant la porte de garage n'est pas complétée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[82] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'un drain extérieur devant la porte du garage n'est pas inclus ni dans le plan ni dans les devis. À tout événement, le pavage conduisant au garage n'est pas encore fait et ce drain servira à capter les eaux de surface lorsque le pavage (en inclinaison) conduisant au garage sera fait. Il ne fait aucun doute, pour le soussigné, que l'installation de ce drain extérieur devra être complétée par celui qui fera le pavage.

[83] En conséquence l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur.

[84] Au point 42, on y lit :

**«42. PORTE DU RANGEMENT**

Les propriétaires nous mentionnent que la porte du rangement n'a aucun coupe-froid d'installé sur son cadrage.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[85] Le Bénéficiaire déclare que le coupe-froid a été installé par lui-même.

[86] En conséquence le tout est réglé et le soussigné n'a pas à statuer sur cet item.

[87] Au point 43, on y lit :

**«43. THERMOSTAT**

Les propriétaires nous mentionnent que le thermostat installé dans la cuisine contrôle 3 plinthes électriques situées dans des endroits différents dont une entre autre dans l'entrée près de la porte extérieure, laquelle aurait dû avoir son propre thermostat de part sa localisation.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[88] Les parties reconnaissent que la question du thermostat est réglé .

**[89]** En conséquence, l'arbitre n'a plus à statuer sur cet item.

**[90]** Au point 44, on y lit :

#### **«44.INFILTRATION D'EAU**

Les propriétaires nous mentionnent une infiltration se produisant à l'entrée du logement.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[91] Le soussigné a pu constater qu'il y avait vraiment eu une infiltration d'eau à l'entrée du logement, probablement une seule fois. L'Entrepreneur n'avait pas d'explications.

[92] En conséquence le soussigné maintient la décision de l'Administrateur.

[93] Au point 45, on y lit :

#### **«45.CONDUIT DE LA HOTTE DE CUISINE**

Les propriétaires nous mentionnent que le conduit d'évacuation métallique de la hotte de cuisine est apparent et inesthétique.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[94] Le soussigné a pu constater que le conduit d'évacuation de la hotte est apparent. C'est admis par l'Entrepreneur.

[95] En conséquence l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur et les correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[96] Au point 46, on y lit :

#### **«46.CÉRAMIQUE DANS LA CAGE D'ESCALIER**

Les propriétaires nous mentionnent que 2 tuiles de céramique de la mauvaise couleur ont été posées comme plinthe au niveau du palier à l'étage et que 4 tuiles de la mauvaise couleur ont également été posées comme plinthe au palier du rez-de-chaussée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[97] Il n'est pas exact de dire que les tuiles céramiques en question sont de mauvaise couleur. Il y a une légère différence comme le soumet le procureur de l'Entrepreneur alors que le procureur de l'Administrateur trouve que ça peut diverger un peu et c'est fort possible mais pas au point de sauter à l'œil comme dans ce cas-ci. L'Entrepreneur dit n'avoir aucun contrôle sur la couleur parfaite des tuiles. Ça peut différer d'une boîte à l'autre et, quant à lui, il trouve que ce n'est pas tellement visible.

[98] À tout événement, le soussigné est plutôt d'avis que le poseur de tuiles s'est trompé de boîte quant à la couleur et qu'il y a lieu de remplacer, car c'est à l'intérieur et visible.

[99] En conséquence l'arbitre maintient la décision de l'Administrateur et les correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[100] Au point 47, on y lit :

**«47.SORTIE DE VENTILATION DE LA CUISINE ET DE LA SALLE DE BAIN**

Les propriétaires nous mentionnent qu'aucune sortie extérieure n'a été installée pour les ventilateurs de la cuisine et de la salle de bain pour l'unité 9215 et pour le ventilateur de la salle de bain de l'unité 9213.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation..

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[101] Le ventilateur de la cuisine a été installé par les Bénéficiaires. Quant au ventilateur de l'unité 9213, pour la cuisine, il a déjà été installé au frais des Bénéficiaires. En ce qui concerne le ventilateur de la salle de bain du 9215, le Bénéficiaire a constaté qu'il n'allait pas à l'extérieur en allant lui-même dans l'entre-toit. La même chose pour le ventilateur de la salle de bain de l'unité 9213.

[102] En conséquence, le soussigné prend acte de l'admission par le Bénéficiaire que le ventilateur de la cuisine est maintenant installé. Le soussigné n'a pas à statuer sur cet item.

[103] Quant aux ventilateurs pour les salles de bain du 9215 et 9213 le soussigné maintient la décision de l'Administrateur et les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[104] Au point 48, on y lit :

« **48.BALCON AVANT ET ARRIÈRE**

Les propriétaires nous mentionnent que les panneaux servant de revêtement de plancher pour les balcons avant et arrière sont inégaux et mal posés.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[105] Le procureur de l'Entrepreneur fait remarquer à l'arbitre que cet item est déjà mentionné au points 4 et 5 de la décision de l'Administrateur. C'est exact.

[106] En conséquence le soussigné n'a pas à statuer sur cet item.

[107] Au point 49. on y lit :

« **49. PRISE DE COURANT EXTÉRIEURE POUR LE BALCON DE L'UNITÉ 9213**

Les propriétaires nous mentionnent qu'il n'y a aucune prise de courant extérieure pour le balcon arrière de l'unité 9213. Celle-ci aurait été cachée lors de la mise en place de la division séparant les 2 balcons.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[108] L'Entrepreneur admet que cette prise de courant n'est pas installée.

[109] En conséquence, le soussigné prend acte de l'admission de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur. L'Entrepreneur devra faire les correctifs nécessaires avant la fin du mois de mai 2005.

[110] Au point 50, on y lit :

**« 50. PORTE DONNANT ACCÈS AU BALCON AVANT DE L'UNITÉ 9215 »**

Les propriétaires nous mentionnent que la porte donnant accès au balcon avant ne peut être ouverte complètement puisque celle-ci frotte sur le plancher.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché...»

[111] L'Entrepreneur et les Bénéficiaires s'entendent pour dire que ce point a été corrigé.

[112] En conséquence, le soussigné donne acte de la correction et il n'a plus à statuer sur cet item.

[113] Au point 51, on y lit :

**« 51. PORTE PATIO DE L'UNITÉ 9215 »**

Les propriétaires nous mentionnent que la porte patio a besoin d'ajustement sur la section coulissante intérieure.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché...»

[114] Le Bénéficiaire dit qu'il a corrigé temporairement la situation en enlevant une pièce du manufacturier au bas de la porte. En d'autre terme, dit-il, il a " patché " mais n'a pas corrigé. C'est un problème d'ajustement. Le soussigné a été à même de constater que la porte ferme très bien et que l'ajustement qu'il y avait lieu de faire a été fait.

[115] En conséquence, l'arbitre rejette la décision de l'Administrateur..

[116] Au point 52, on y lit :

**« 52. FISSURES AU PLAFOND »**

Les propriétaires nous mentionnent que des fissures dans le placoplâtre sont apparentes au plafond, lesquelles semblent être due à un mouvement des fermes de toit.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[117] L'Entrepreneur admet cet item.

[118] En conséquence, le soussigné donne acte de la dite admission et maintient la décision de l'Administrateur. Les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[119] Au point 53, on y lit :

**« MOULURE DE CADRAGE DE LA PORTE AVANT DE L'UNITÉ 9215 »**

Les propriétaires nous mentionnent que la moulure de cadrage de la porte donnant accès au balcon avant devra être remplacée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..»

[120] L'Entrepreneur admet cet item.

[121] En conséquence, le soussigné donne acte de la dite admission et maintient la décision de l'Administrateur. Les travaux correctifs devront être faits avant la fin du mois de mai 2005.

[122] Les items 22 à 40 inclusivement de la décision de l'Administrateur feront l'objet d'une audition ultérieure, en arbitrage, dont la date doit être fixée par les parties et le soussigné.

Montréal, 1<sup>er</sup> mars 2005



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)